

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 2 sierpnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie z powództwa W. T. przeciwko Miastu Ł. o zapłatę kwoty 3.864,91 zł z tytułu zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.000,00 zł, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i nie obciążył powódki kosztami procesu.

Według ustaleń Sądu Rejonowego M. i M. R. (rodzice powódki), poczynając od 1965 r., byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. i w związku z tym dnia 2 marca 1965 r. uiszcili kwotę 5.400,00 starych złotych jako kaucję mieszkaniową. Po śmierci rodziców powódka W. T. odziedziczyła po nich spadek w 1/2 części, jak również wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu, a dnia 11 grudnia 2009 r. wykupiła lokal na własność za kwotę 13.152 zł, korzystając z udzielonej bonifikaty w wysokości 90% od wartości lokalu ustalonej na 164.000 zł oraz z kolejnej bonifikaty na poziomie 20% pozostałej do zapłaty sumy za jednorazową wpłatę. Środki na wykup mieszkania pochodziły z likwidacji księżeczki mieszkaniowej oraz z oszczędności powódki. Do chwili obecnej W. T. nie otrzymała zwrotu kaucji mieszkaniowej, ma ona teraz 54 lata, pracuje jako pielęgniarka, zarabia 1.600,00 zł netto miesięcznie, mieszka z dwojgiem pełnoletnich dzieci, z których jedno się uczy i pozostaje na jej utrzymaniu.

Dodatkowo Sąd ustalił, że w 1965 r. przeciętne wynagrodzenie miesięczne wynosiło 1.867,00 starych zł, a w 2013 r. było to 3.740,05 zł brutto (2.672,80 zł netto).

Na gruncie ustalonych w ten sposób faktów Sąd Rejonowy wskazał, że do kaucji za lokal zajmowany przez powódkę zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. - Prawo lokalowe (t.j. Dz. U. Nr 47 z 1962 r., poz. 227 ze zm.), która nie przewidywała waloryzacji kaucji mieszkaniowej i nie określała szczegółowych zasad zwrotu kaucji. Z tego względu Sąd I instancji, powołując się na wyrok Trybunał Konstytucyjnego z dnia 3 października 2000 r., sygn. akt K 33/99, uznał, że podstawę prawną waloryzacji kaucji mieszkaniowej wpłaconej przed wejściem w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. Nr 120 z 1998 r., poz. 787 ze zm.) stanowi art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. Ustalając zwaloryzowaną kwotę kaucji (której nominalna wartość wynosi 0,54 zł), Sąd posłużył się miernikiem w postaci wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia netto z daty uiszczenia kaucji i daty wyrokowania. Wpłacona przez rodziców powódki kaucja była równa 2,89-krotności ówczesnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, a wobec tego Sąd stwierdził, iż górną granicę waloryzacji kaucji stanowi kwota 7.724,39 zł, (współczynnik  $2,89 \times 2.672,80 \text{ zł} = 7.724,39 \text{ zł}$ ). Jednocześnie wywiódł, że skutkami spadku siły nabywczej pieniądza należy obciążyć w równym stopniu obie strony stosunku zobowiązaniowego, w efekcie czego punkt wyjścia powinna stanowić kwota odpowiadająca połowie pełnej waloryzacji, czyli 3.862,20 zł. W. T. może przyspaść co najwyżej połowa tej sumy, jako że jest spadkobiercą swoich rodziców tylko w 1/2 części. Sąd zadecydował jednak, że rozważenie wszelkich okoliczności sprawy, w szczególności faktu, że powódce przy wykupie mieszkania udzielono bardzo znacznej bonifikaty, uzasadnia dalsze obniżenie należnej jej kwoty. w konsekwencji ostatecznie przyjęto, że po waloryzacji wysokość należnego powódce świadczenia to 1.000 zł i co do tej kwoty powództwo uwzględniono, oddalając je w pozostałym zakresie.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w części oddalającej powództwo i w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania i zarzuciła:

- 1) naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 k.p.c., poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie jego dowolnej oceny;
- 2) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., poprzez jego błędne zastosowanie, a mianowicie nieprawidłowe wyważenie interesów obu stron oraz sprzeczne z zasadami współżycia społecznego wyliczenie sumy pieniężnej zasądzonej tytułem zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej, wskutek czego przeprowadzona waloryzacja sądowa jest nierównoważna.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelująca wniosła o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego. Wskazując na powyższe stwierdzić należy, iż wyrok Sądu Rejonowego jest w pełni prawidłowy i słuszny, w związku z czym nie sposób podzielić żadnego ze sformułowanych przez stronę apelującą zarzutów

Na wstępie zaznaczyć trzeba, iż strona apelująca zakwestionowała ocenę dowodów dokonaną przez Sąd I instancji jedynie w ogólnym zarysie, nie wskazując jakich to błędów, uchybień czy też zaniechań na tej płaszczyźnie dopuścił się Sąd. Sam zarzut jest przy tym wyjątkowo lakoniczny i żadnych bliższych szczegółów w tym przedmiocie nie przynosi również lektura uzasadnienia apelacji. W istocie rzeczy w środku odwoławczym poprzestano wyłącznie na przedstawieniu pewnych tez i poglądów (skądinąd słusznych) odnoszących się do wykładni i interpretacji art. 233 k.p.c. Te wywoły nie zostały jednak przełożone na realia sprawy, bowiem pod adresem postępowania dowodowego przeprowadzonego przed Sądem I instancji nie zgłoszono żadnych szczegółowych uwag ani zastrzeżeń. Tym samym, zdaniem Sądu Okręgowego, zgłoszony zarzut cechuje się zbyt dużym stopniem ogólnikowości, co w praktyce uniemożliwia ustosunkowanie się do tego niego; Sąd nie potrafi się domyśleć – i nie zostało to wyjaśnione również na rozprawie apelacyjnej – jakie okoliczności sprawy, zdaniem skarżącej, zostały ustalone nieprawidłowo. Stan faktyczny sprawy wydaje się być niewątpliwy i niesporny między stronami, a Sąd meriti przy jego ustalaniu opierał się na dokumentach urzędowych i wyjaśnieniach samej skarżącej.

Na aprobatę nie zasługuje również zarzut naruszenia art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. Rzeczony przepis stanowi wyraz tzw. „prawa sędziowskiego”, stąd brak w nim wskazówek konkretyzujących mierniki dokonywanej przez sąd waloryzacji świadczeń pieniężnych. W materii tej rozstrzygające jest więc uznanie sędziowskie, oparte na wszechstronnym rozważeniu okoliczności danej sprawy, przy stosowaniu ogólnych kierunkowych wskazówek zawartych w ustawie (tak np. uchwała SN z dnia 10 kwietnia 1992 r., III CZP 126/91, opubl. OSN Nr 7-8/9 poz. 121). W orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że skoro ustawodawca nie zawarł w treści art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. ściśle skonkretyzowanych mierników waloryzacji, nakazując jednak Sądowi każdorazowo rozważenie interesów obydwu stron zgodnie z zasadami współzycia społecznego, to o stopniu i zakresie waloryzacji, jej potrzebie oraz kryteriach waloryzacyjnych decydować winny okoliczności konkretnej sprawy i wszechstronne ich rozważenie. Jednocześnie zauważa się, że nie sposób podejmować prób budowania katalogu mierników waloryzacji ani wyczerpującego, ani nawet przykładowego, do których mógłby – w zależności od rodzaju sprawy – sięgać Sąd stosujący ten przepis (min. wyrok SN z dnia 25 lipca 2001 r., I CKN 127/01, opubl. baza prawna LEX Nr 52479). Pomimo tego, że ustawodawca nie zawarł w treści art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. konkretnych mierników, to jednak każda zmiana wysokości świadczenia pieniężnego wymaga zastosowania jakiegoś miernika (tak np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 19 grudnia 1996 r., I ACa 10/96, opubl. Apel.-Lub. 1998, nr 1, s. 2). W praktyce decydować więc powinien konkretny układ okoliczności faktycznych sprawy.

Jak wynika z powyższego Sąd Rejonowy działając w ramach swobody sędziowskiej i sędziowskiego uznania mógł zastosować dowolny wybrany przez siebie miernik waloryzacji, bacząc jednak by był on odpowiedni do realiów niniejszej sprawy i w odniesieniu do świadczenia, które miało być przedmiotem waloryzacji. Uwzględniając zaś okoliczności rozpoznawanej sprawy, a także treść żądania powoda, stwierdzić należy, iż wybrany przez Sąd Rejonowy miernik w postaci przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia jest w pełni prawidłowy, zaś jego wybór opierał się na wszechstronnym rozważeniu przez Sąd zindywidualizowanych okoliczności sprawy i odpowiada interesom każdej ze stron postępowania. Użyty współczynnik okazał się przy tym najbardziej obiektywny i miarodajny jako że pozwalał na właściwe uchwycenie siły nabywczej złotówki w dacie wniesienia kaucji i dacie orzekania; również powódka nie kwestionuje w apelacji jego zastosowania.

Nieuzasadniony okazał się główny zarzut apelacyjny dotyczący nieprawidłowego uznania przez Sąd I instancji, że ciężarem ryzyka związanego ze zmianą siły nabywczej pieniądza w okresie trwania najmu powinny zostać obciążone obie strony. W ramach waloryzacji sądowej przy dokonywaniu oceny interesów stron pamiętać należy, że art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. chroni interesy obu stron stosunku zobowiązaniowego. W przepisie wyraźnie jest przecież mowa o „rozważeniu interesów obu stron”, a nadto sąd zobowiązany jest kierować się zasadami współżycia społecznego. W konsekwencji więc sąd powinien ustalić stan faktyczny z chwili orzekania w zakresie indywidualnych stosunków majątkowych, rodzinnych i osobistych stron oraz sytuacji stron w ramach danego zobowiązania; pod uwagę należy brać także możliwość przewidzenia przez nie zmian siły nabywczej pieniądza w chwili zawierania zobowiązania. Elementy te składają się na dokonaną przez sąd ocenę tzw. rozkładu ryzyka inflacyjnego w konkretnym zobowiązaniu. Również w orzecznictwie podnosi się, iż sąd dokonując „rozważenia” interesów obu stron, winien to czynić w granicach zasługujących na ochronę przy utrzymaniu właściwego stosunku między nimi. Słuszny interes może i powinien być uwzględniony, ale tylko do granic kolizji z interesem drugiej strony. Jednocześnie należy pamiętać, że ingerencja sądu powinna następować w minimalnym zakresie, gdyż waloryzacja sądowa stanowi wyjątek od zasady dotrzymania umów i nie może prowadzić do podważenia całego systemu umownego oraz pełnego zignorowania zasady stabilności umów. Taki stan rzeczy prowadziłby bowiem do przyznania jednej ze stron umownego stosunku prawnego nieuzasadnionych korzyści kosztem drugiej strony (tak np. wyrok SN z dnia 13 listopada 2003 r., IV CK 201/02, opubl. baza prawna LEX Nr 172814; a także wyrok SA w Katowicach z dnia 22 marca 2006 r., I ACa 2150/05, opubl. baza prawna LEX Nr 189387). Wskazać również należy, iż - jak zostało to podkreślone w orzecznictwie Sądu Najwyższego - nakaz uwzględnienia przy waloryzacji sędziowskiej interesów obydwu stron nie pozwala przesuwać całego ryzyka dewaluacji pieniądza na stronę pozwaną (wyrok SN z dnia 6 listopada 1998 r., III CKN 2/98, opubl. baza prawna LEX Nr 50672), a sprzeczne z wymogiem rozważenia interesów stron są wszelkie kryteria jednostronne (wyrok SN z dnia 23 listopada 1993 r., III CRN 46/93, opubl. OSNC Nr 4/94 poz. 93; a także wyrok SN z dnia 2 grudnia 1999 r., III CKN 489/98, opubl. OSNC Nr 7-8/00 poz. 130).

Już zatem w świetle przytoczonych wyżej poglądów orzecznictwa jako całkowicie chybioną należało uznać podjętą przez apelującą próbę przerzucenia całego ryzyka zmiany siły nabywczej pieniądza wyłącznie na stronę pozwaną; niedopuszczalne jest bowiem udzielenie ochrony jednej tylko stronie umowy z całkowitym pominięciem uzasadnionego interesu drugiej strony, czego jak domaga się w apelacji powódka. Sąd Rejonowy niewątpliwie kierował się powyżej wskazanymi kryteriami, uwzględniając z jednej strony sytuację materialną i rodzinną powódki, z drugiej zaś fakt, że powódka nabywając własność przedmiotowego lokalu skorzystała z bardzo wysokiej bonifikaty, tak że w efekcie zapłaciła cenę odpowiadającą 8% wartości rynkowej lokalu, a bonifikatę tę mogła uzyskać właśnie jedynie jako najemca lokalu. Wbrew stanowisku skarżącej, uzyskanie tej bonifikaty nie może pozostać bez wpływu na stopień waloryzacji dokonanej w niniejszej sprawie. Roszczenie o zwrot kaucji powstało przecież na skutek wykupu mieszkania, a w jego rezultacie powódka uzyskała znaczną korzyść majątkową, gdyż zapłaciła cenę wielokrotnie niższą niż wartość rynkowa przedmiotu sprzedaży.

Nie można się też zgodzić ze stroną apelującą, że ryzyko inflacji w większym stopniu powinna ponosić strona pozwana z uwagi na jej dominującą pozycję w stosunku zobowiązaniowym, będącą konsekwencją tego, iż jest ona fachowym i wyspecjalizowanym podmiotem zarządzającym mieszkaniowym zasobem komunalnym. Administracja Zasobów Komunalnych jako jednostka budżetowa Miasta Ł. zaspokajając przecież musi potrzeby wspólnoty samorządowej w zakresie bieżącego zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków komunalnych. Miasto Ł., biorąc pod uwagę swoje ustrojowe umocowanie oraz formę organizacyjno – prawną, posiada wprawdzie znaczny potencjał, ale jednocześnie jest właścicielem lub współwłaścicielem wielu nieruchomości i musi liczyć się z obowiązkiem pokrywania określonych kosztów utrzymania wszystkich swoich nieruchomości, zabezpieczając w swoim budżecie stosowne środki na ten cel; dotyczy to również pieniędzy przeznaczonych na zwrot zwaloryzowanych kaucji mieszkaniowych. Trzeba mieć na uwadze, że działania Gminy muszą być podejmowane z uwzględnieniem interesów wszystkich mieszkańców miasta, zatem okoliczności sprawy nie przemawiają za „pełną” waloryzacją przedmiotowego świadczenia, ponieważ rozstrzygnięcie takie zaspokoiłoby jedynie partykularny interes W. T. bez uwzględnienia sytuacji jednostki samorządowej jako wspólnoty zrzeszającej wszystkich mieszkańców i reprezentującej ich usprawiedliwione interesy. Ponadto nie należy zapominać, że poprzednik prawny pozwanej, zawierając w 1965 r. umowę najmu z poprzednikami

prawnymi powodki, podobnie jak i oni nie miał żadnej możliwości przewidzenia radykalnej zmiany siły nabywczej pieniądza, która nastąpiła po kilkudziesięciu latach; w konsekwencji jako niezgodne z zasadami współżycia społecznego należałoby ocenić stanowisko, w myśl którego to Gmina ponosiłaby cały ciężar i ryzyko dewaluacji pieniądza. Konkludując, należało uznać, iż Sąd Rejonowy w pełni zasadnie przyjął, że ustalone w przedmiotowej sprawie okoliczności uzasadniały rozłożenie między stronami ciężaru zmiany siły nabywczej pieniądza w sposób wzajemny i równomierny.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy, uznając apelację za niezasadną, oddalił ją w oparciu o art. 385 k.p.c.